

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

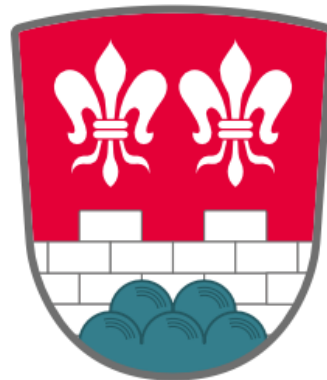
## **Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Grabelweg“**

Begründung

### **Gemeinde Birgland**

Landkreis Amberg-Weizsach

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang



Vorentwurf: 23.10.2023

Entwurf: 14.02.2024

Endfassung:

// 1048

Entwurfsverfasser:

**NEIDL + NEIDL**

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



## Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung .....	5
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	5
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen.....	5
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren .....	7
3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen .....	8
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	8
3.2 Regionalplan (RP) .....	9
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	11
C) Beschreibung des Planungsgebiets .....	12
1. Geltungsbereich / Größe .....	12
2. Verkehrsanbindung/Lage .....	13
3. Topographie / Nutzung .....	13
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	14
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	15
5.1 Verkehrserschließung .....	15
5.2 Abfallwirtschaft .....	15
5.3 Wasser/Löschwasser .....	15
5.4 Abwasserbeseitigung .....	15
5.5 Niederschlagswasser .....	16
5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen .....	16
5.7 Strom.....	16
5.8 Telekommunikation .....	16
5.9 Fernwärmeanschluss .....	17
6. Grundwasser.....	17
7. Klima .....	17
8. Naturraum .....	17
9. Biotoptypen .....	18
10. Altlasten .....	18
11. Wasserwirtschaft .....	18
12. Denkmalpflege.....	18
13. Orts- und Landschaftsbild, Erholung .....	19
14. Immissionsschutz.....	19
15. Schutzobjekte/-gebiete.....	19
16. Standort-Alternativenprüfung .....	20
17. Bedarfsermittlung .....	21
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ..	25

1. Art der baulichen Nutzung.....	25
2. Maß der baulichen Nutzung .....	25
3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise.....	25
4. Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	25
5. Baugestaltung, Werbeanlagen .....	26
6. Verkehrsflächen.....	26
7. Festsetzungen zur Grünordnung .....	26
8. Einfriedungen.....	27
9. Gestaltung des Geländes .....	27
10. Oberflächenwasser, Entwässerung .....	27
11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen.....	28
12. Städtebauliches Konzept.....	28
13. Grünordnerisches Konzept .....	28
14. Artenschutz.....	28
E) Umweltbericht.....	29
1. Einleitung .....	29
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	29
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.....	30
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	30
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	30
2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit .....	30
2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche.....	33
2.1.4 Schutzgut Wasser.....	34
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima .....	35
2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	35
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	36
2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	37
2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter.....	37
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	37
2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche.....	38
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	39
2.2.4 Schutzgut Luft/Klima .....	40
2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern .....	40
2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	40
2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	41

2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	41
2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	42
2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	42
2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	42
2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	43
2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	43
2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	43
2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen	43
2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	43
2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung	45
3. Alternative Planungsmöglichkeiten	58
4. Zusätzliche Angaben	58
4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	58
4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	59
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	62
F) Quellen	64
G) Anhang	65
H) Impressum	65

## **A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung**

Die Gemeinde Birgland hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Grabelweg“ im Regelverfahren gefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Ortsteil Frechetsfeld geschaffen.

Die Gemeinde Birgland verfügt über Nachfragen an Bauparzellen, u.a. auch für den Ortsteil Frechetsfeld. Zugleich sind keine frei verfügbaren Bauparzellen im Ort vorhanden. Mit der Ausweisung des Baugebiets werden Bauparzellen auf einer Fläche geschaffen, die an bestehenden Wohnsiedlungen angrenzt.

Die Gemeinde Birgland trägt damit Vorsorge für die weitere Entwicklung des Ortes unter Beachtung der Ziele der Raumordnung.

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- BauVorIV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 598).

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Birgland eingesehen werden.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen/Verfahren**

Die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt entsprechend §2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren.

Entsprechend §13a Abs. 1 Satz 4 ist die Ermittlung erheblicher Umweltbelange erforderlich, um auszuschließen, dass „durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“.

Beeinträchtigungen von Schutzgütern gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht zu erwarten.

Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die oben verzeichneten Rechtsgrundlagen zu Grunde.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§1a Abs. 2 BauGB) muss mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung sind dementsprechend der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bereich einer bestehenden Bebauung bebaubar gemacht und die Nachverdichtung gefördert, weshalb der Bodenschutzklausel Rechnung getragen wird.

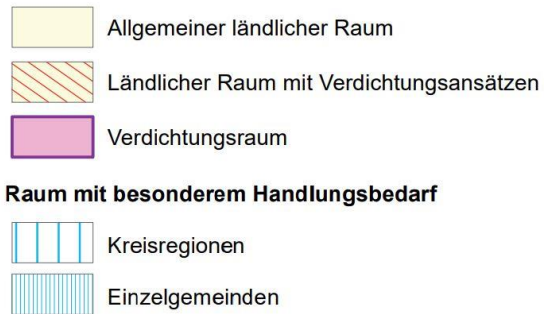
### 3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



LEP Anhang 2 Strukturkarte mit Legende; Stand: 04.06.2021

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum und gehört zur Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

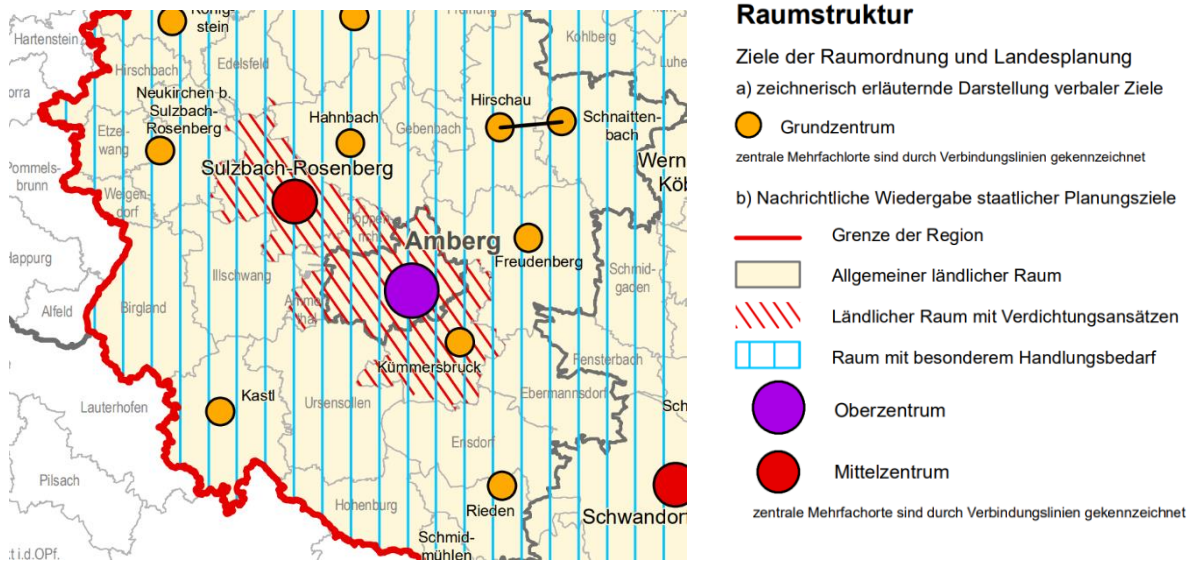
Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen der Daseinsvorsorge (vgl. 2.2.4 Vorrangprinzip). Der ländliche Raum ist so zu entwickeln und zu ordnen, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3G). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an, so dass das Vorhaben in dieser Hinsicht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms entspricht. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).



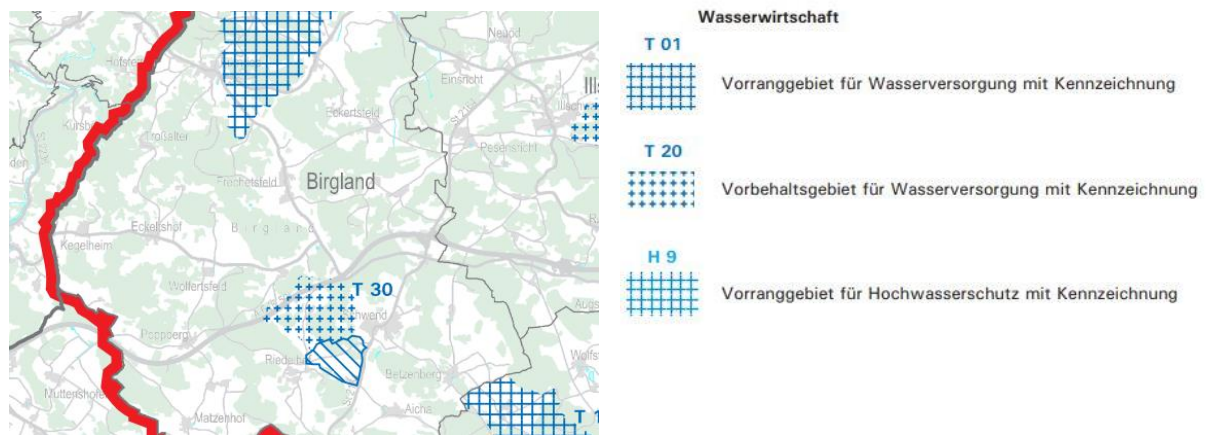
### 3.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan zur Region Oberpfalz-Nord sind folgende Planungsvorgaben für die Gemeinde Birgland eingetragen:



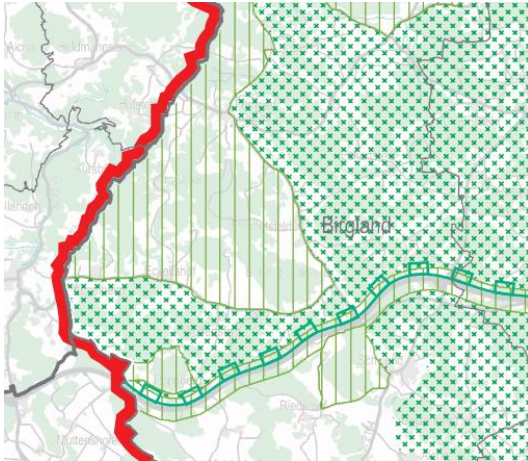
Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 1 Raumstruktur, Stand 01.06.2022

Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich die Gemeinde Birgland im allgemeinen ländlichen Raum, mit besonderem Handlungsbedarf.



Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung, Stand 28.04.2022

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung zeigt, dass der Geltungsbereich des zu planenden Bebauungsplans weder in einem Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz liegt.



## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

## II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

### Natur und Landschaft



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet

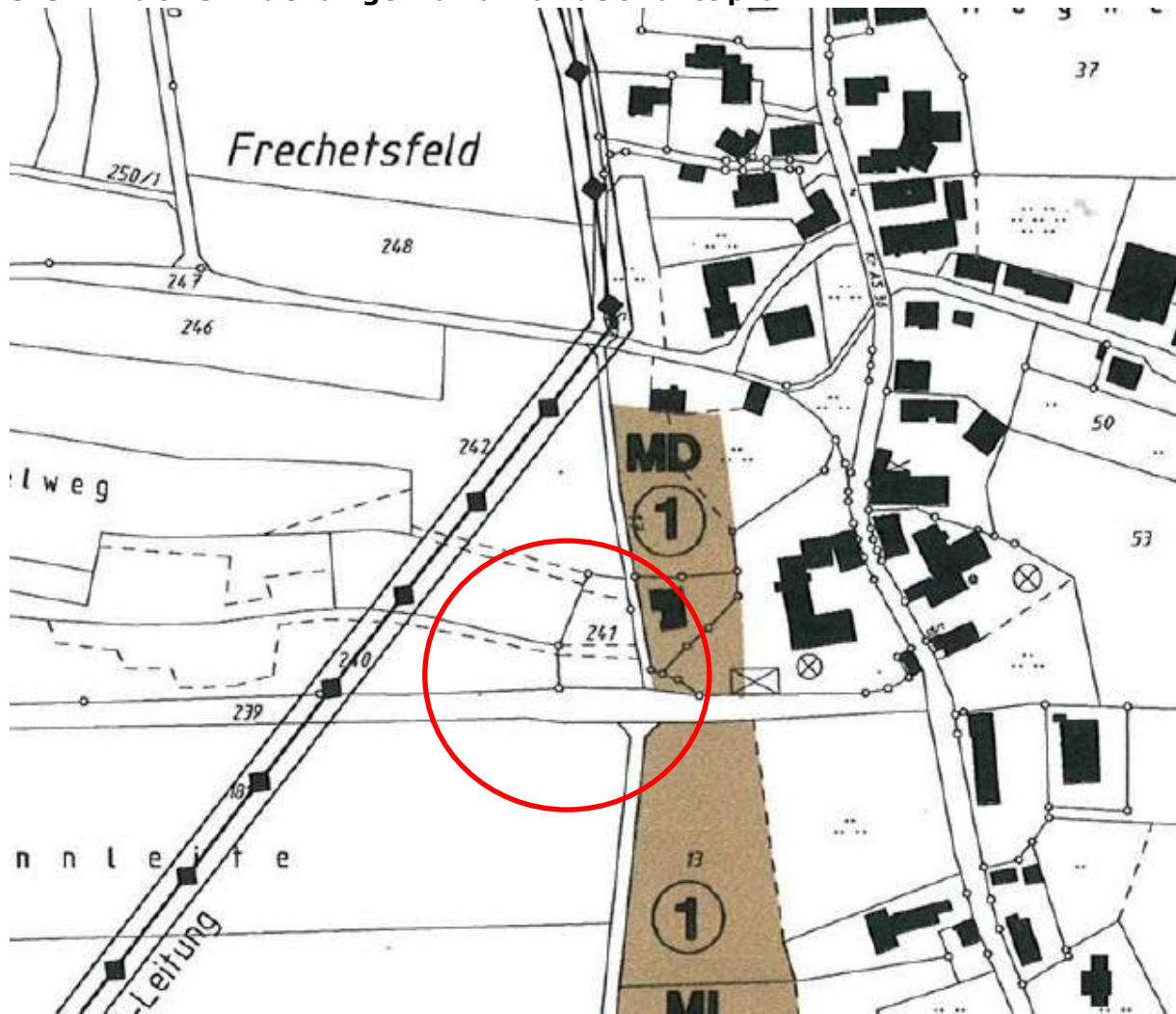


Flurdurchgrünung

*Regionalplan Oberpfalz Nord, Zielkarte 3 Landschaft, Stand 28.04.2022*

Die Karte zeigt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans in einem Landschaftsschutzgebiet befindet. Angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet findet sich ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5. Änderungsfassung, Stand: 20.12.2000

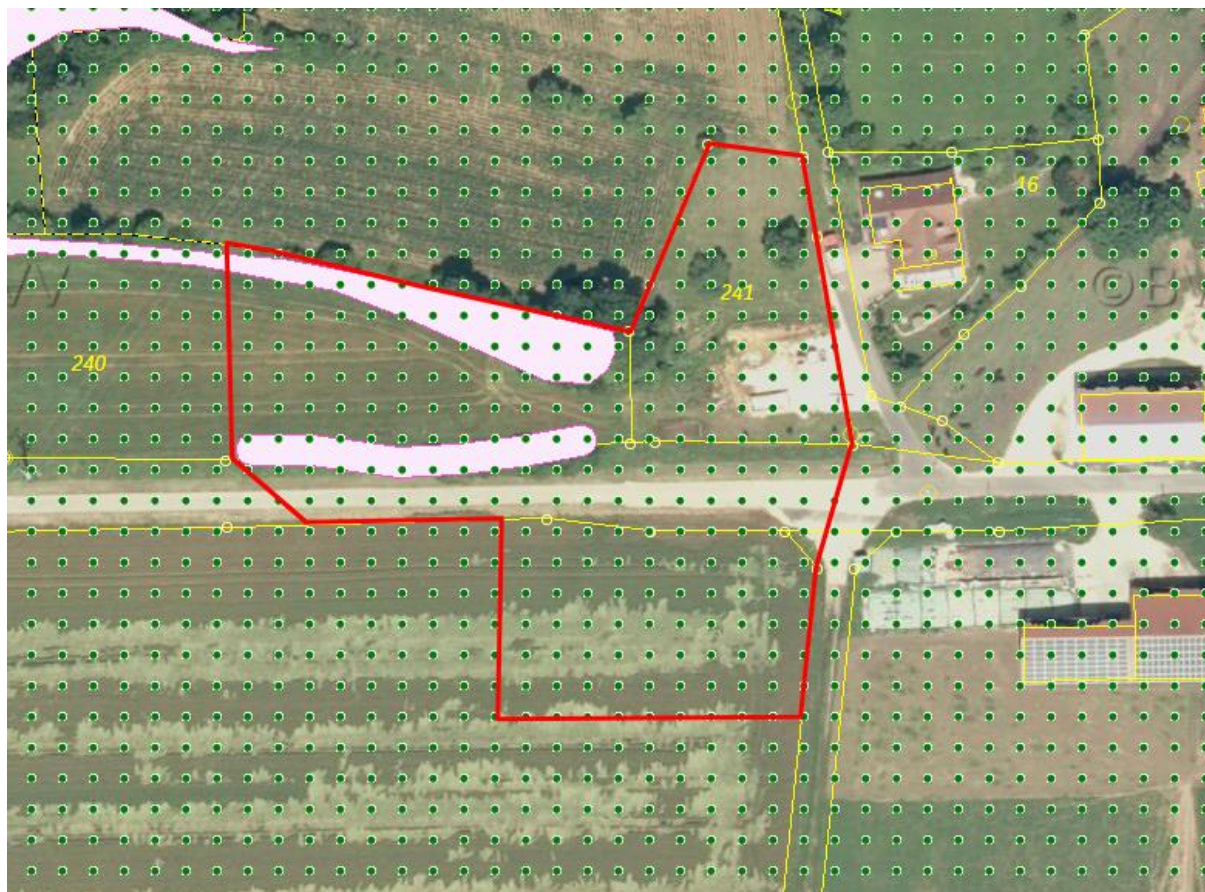
Der zu beplanender Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ohne Flächendefinition dargestellt.



## C) Beschreibung des Planungsgebiets

### 1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 181 (TF), 239 (TF), 240 (TF), 241, der Gemarkung Frechetsfeld und umfasst eine Fläche von ca. 5.562 m<sup>2</sup>. Es werden dadurch 3 Bauparzellen geschaffen.

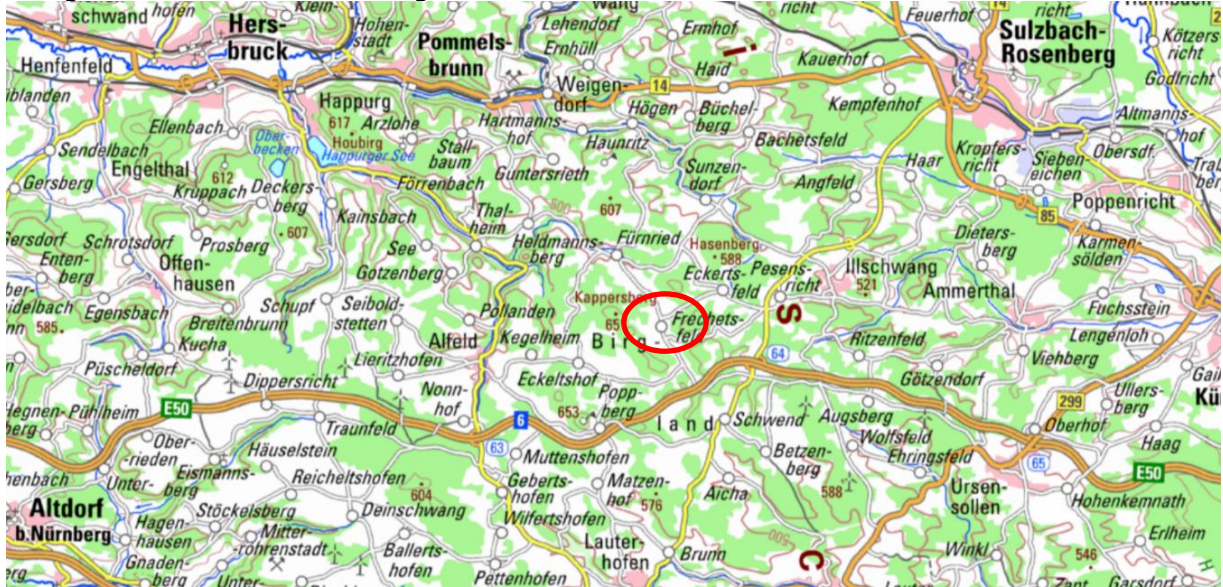


*Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans*

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland“ mit der ID LSG-00191.07 wird ein Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde Birgland gestellt.

## 2. Verkehrsanbindung/Lage

Frechetsfeld liegt im Landkreis Amberg-Weizsach und ist zwischen Sulzbach-Rosenberg und der A6 gelegen. Es befindet sich ca. 10 km südwestlich von Sulzbach-Rosenberg. Verkehrstechnisch ist Frechetsfeld über Gemeindeverbindungsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

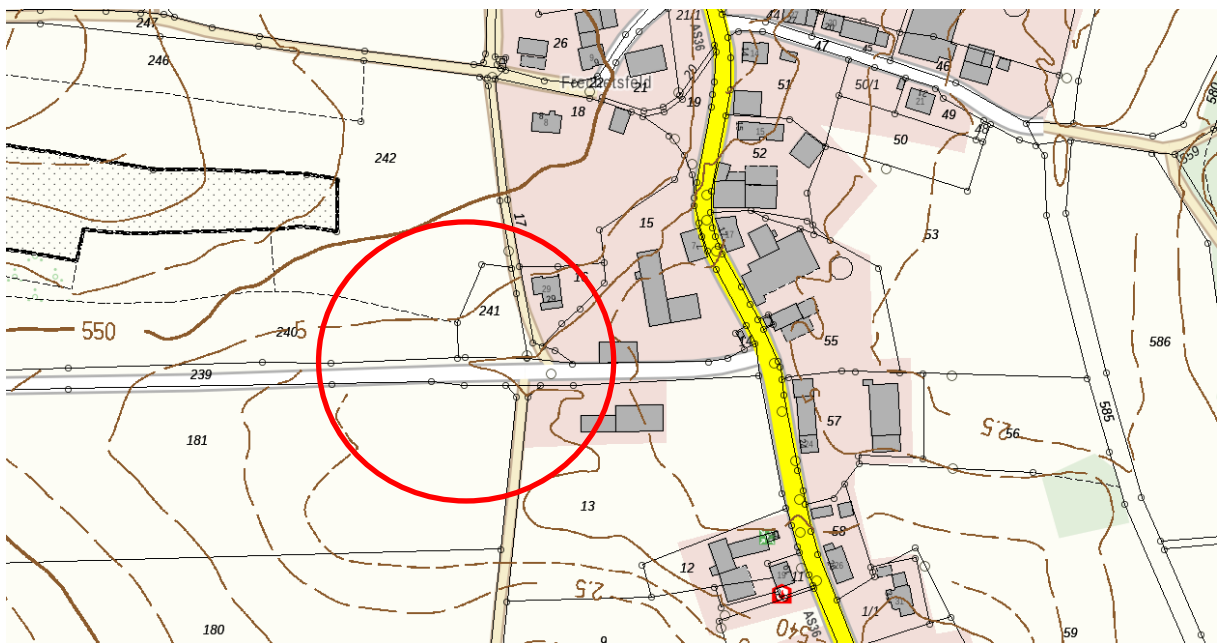


Topografische Karte Bayernatlas, Stand: 28.04.2022

## 3. Topographie / Nutzung

Der Ort Frechetsfeld liegt teilweise an einem südöstlich ausgerichteten Hang.

Das Planungsgebiet selbst fällt teilweise von Norden nach Süden ab. Ansonsten stellt sich das Gebiet eben dar.

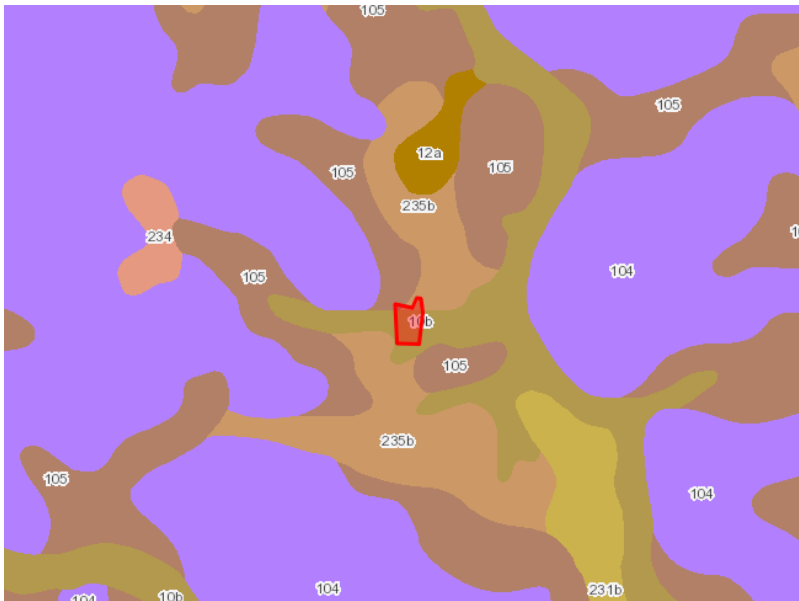


Topografische Karte Bayernatlas, Stand 28.04.2022



#### 4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor. Auf Grund der Erfahrungswerte bei der angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



*Übersichtsbodenkarte  
1:25.000 Bayernatlas, Stand:  
29.04.2022*

Laut der Übersichtsbodenkarte ist im Planungsgebiet der Boden 10b, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) vorhanden.



*Digitale Ingenieurgeologische Karte  
1:25.000 Bayernatlas, Stand:  
29.04.2022*

Entsprechend der Ingenieurgeologischen Karte ist der Baugrundtyp für das Planungsgebiet mit bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies eingestuft.

## **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das geplante Baugebiet wird über eine vorhandene namenlose Straße erschlossen. Diese zweigt vorher von AS 36 ab.

### **5.2 Abfallwirtschaft**

Für den im Holsystem zu entsorgendem Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Durch die neu geplante Erschließungsstraße ist ein solches Rückwärtsfahren nicht erforderlich.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

### **5.3 Wasser/Löschwasser**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch den kommunalen Wasserversorger sichergestellt. Auf Grund der bereits vorhandenen Strukturen ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich mit einer ausreichenden Löschwassermenge versorgt werden kann. Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird über das Kanalsystem der Gemeinde Birgland abgeleitet. Der Anschluss zum bestehenden Kanal wird über Kanalleitungen über das Flurstück 239 zu dem bestehenden Schacht 144 erfolgen.

## **5.5 Niederschlagswasser**

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatflächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers auf Privatflächen mit Hilfe von Zisternen. Der Einbau einer solchen Zisterne ist in den Festsetzungen vorgeschrieben. Ein Überlauf, der an den öffentlichen Kanal anschließt, ist ebenfalls mit vorzusehen.

Es wird empfohlen vor der Garage/Carport oder bei Freisitzen wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden, um ein möglichst breitflächiges Versickern in die Bodenzone zu gewährleisten.

Auf den öffentlichen Flächen wird das Niederschlagswasser über ein Kanalsystem abgeleitet. Hierfür wird es zwei Anschlüsse an zwei bestehende Schächte geben (EB115280, EB11C004).

## **5.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

## **5.7 Strom**

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk Netz GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

## **5.8 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG oder Vodafone.



## **5.9 Fernwärmeanschluss**

Eine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem ist erwünscht.

## **6. Grundwasser**

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

## **7. Klima**

Mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8,8°C ist das Klima von Frechetsfeld als gemäßigt warm zu bezeichnen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Durchschnitt 906 mm.

Der Ort Birgland ist auf Grund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die zu beplanende Freifläche hat lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftbahn.

## **8. Naturraum**

Gemäß FIN-Web befindet sich der Untersuchungsraum im Naturraum Fränkische Alb, Untereinheit 081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb.

## 9. Biotoptypen

Im Planungsgebiet sind zwei Biotope vorhanden. Hecke westlich Frechetsfeld (6535-0127-006) und Hecke westlich Frechetsfeld (6535-0127-015). Es handelt sich bei beiden um naturnahe Hecken zum Teil mit mageren Altgrasbeständen.



*Biotope  
Bayernatlas,  
Stand:  
29.04.2022*

## 10. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Amberg-Weizsach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

## 11. Wasserwirtschaft

Laut dem Umweltatlas Bayern befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Entsprechend dem Informationsdienst Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der Geltungsbereich innerhalb von wassersensiblen Bereichen.

## 12. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 08.06.2021 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat

verzeichnet. Angrenzend befindet sich aber das Bodendenkmal D-3-6535-0044, Mesolithische Freilandstation.

### **13. Orts- und Landschaftsbild, Erholung**

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Frechetsfeld mit Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur. Von Norden und Westen ist das Gebiet aufgrund der Topographie und vorhandenen Gehölzstrukturen nahezu nicht einsehbar.

### **14. Immissionsschutz**

Als Gebietstyp ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen (WA). Im direkten Umfeld befindet sich bereits Wohnbebauung in einer dörflichen Struktur. Eine Begutachtung ist somit aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich gegeben sind.

### **15. Schutzobjekte/-gebiete**

Im Planungsgebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete oder -objekte lt. Nachstehenden Aufzählungen vorhanden:

- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Internationale Schutzgebiete
- Europäische Schutzgebiete (Nationalparke, Naturschutzgebiete)
- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebiete

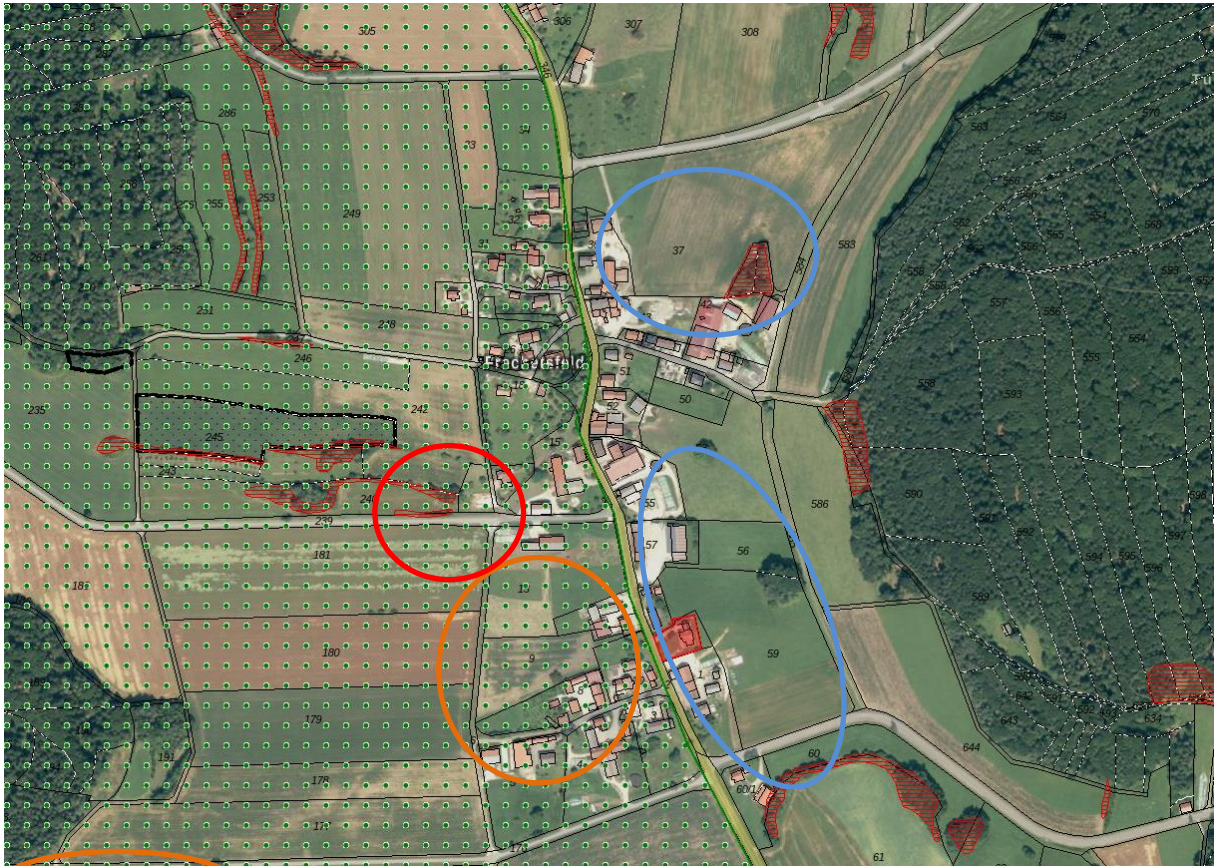
Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland. Allerdings ist das Plangebiet am äußersten Rand des LSG angesiedelt. Die Gemeinde Birgland beantragt eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

## 16. Standort-Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine gewünschte städtebauliche Entwicklung des Orts Frechetsfeld dar.

Es sollen drei Bauparzellen entstehen. Die Größe des geplanten Gebiets erscheint in Bezug auf die Gesamtgröße des Ortes angemessen.(rot)

Potenzialflächen:



### Potenzialfläche 1 „Südwestlich der Ortschaft Frechetsfeld“

„ (...) Eine alternative Bebauungsmöglichkeit bestünde aus naturschutzfachlicher Sicht im Bereich der südöstlich liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 9 und 13 der Gemarkung Frechetsfeld. Dies wurde u. a. bereits vor Ort vorgeschlagen und erläutert.“ (siehe Stellungnahme UNB)

Diese Alternative fördert zum einen die innerörtliche Entwicklung, würde bestehende Lücken schließen und direkt an die Wohnbebauung anschließen. Jedoch liegt diese Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Biotope sind in diesem Bereich nicht betroffen.

Weitere potenzielle Flächen bieten sich entlang der Straße an, beispielsweise nordöstlich Fl.Nr: 37, ostlich, Fl.Nr.:53 und oder 56 sowie südöstlich, Fl.Nr.: 59 der, da sich diese zum einen nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden und zum anderen an die bestehende Wohnbebauung anschließen und dadurch bestehende Lücken schließen.

Außerdem sind in diesen Bereichen keine Biotope betroffen.



Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich jeweils an den Ortseingängen entlang der AS 36 an. Bei einer Entwicklung an diesen Stellen wirkt die geplante Bebauung aber in die Fläche hinein. Die Ortsränder sind an den betreffenden Stellen über Jahre gewachsen und eingegrünt.

Eine Entwicklung des Ortes an der geplanten Stelle und um die Flurnummer 13 (eventuell später auch auf der Flurnummer 13) erscheint städtebaulich wünschenswert. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle führt zu einer kompakten Ortsentwicklung und wirkt einer flächigen Ausbreitung des Ortes entgegen.

## **17. Bedarfsermittlung**

Die Prüfung des Bestands erfolgt in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bestands neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand. 05. Dezember 2023):

„Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen. Ziele der Raumordnung sind dabei gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch § 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird.

Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann u.a. diese Auslegungshilfe geben.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand dieser Hinweise nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der Prognosezeitraum zu benennen. Bei fehlender Angabe des Prognosehorizontes ist schlüssig darzulegen, inwiefern die Bedarfsbegründung in Bezug auf aktuelle Planungen noch aktuell ist. Gegebenenfalls ist der Bedarf aufgrund der aktuellen Situation erneut zu begründen.

Im Sinne einer effizienten Verwaltungspraxis ist nicht in allen Planungsfällen eine detaillierte Bedarfsprüfung zwingend erforderlich. Bei Planungen zur geringfügigen Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers, Abrundungen des Ortsrands, Schließungen von Siedlungslücken u. ä. ist regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Dies bezieht sich insbesondere auf Planungen am Hauptort bzw. an Ortsteilen mit Siedlungsschwerpunkt, die die Maßgabe einer flächeneffizienten Siedlungsentwicklung erfüllen. Die Notwendigkeit einer Bedarfsprüfung ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Entscheidung ist plausibel bzw. nachvollziehbar in der Begründung des Bauleitplans darzustellen“ (S. 1-2).

Um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Birgland bzw. des Ortsteils Frechetsfeld abschätzen zu können, gilt es einen Blick auf allgemeine Strukturdaten zu werfen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Birgland ist seit Jahren steigend und dadurch positiv.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik ist die Bevölkerung der Gemeinde Birgland von 1987 bis 2021 von 1.601 Einwohner auf 1.825 Einwohner gestiegen, um ca. 14 %. Für den 31.12.2022 verzeichnet die Einwohnerstatistik der Gemeinde Birgland zudem einen weiteren Zuwachs auf 1.856 Einwohner. Für den Ortsteil Frechetsfeld liefert das Bayerische Landesamt für Statistik keine vergleichbaren Daten. Leider lässt sich dieser Trend im Ort Frechetsfeld nicht grundsätzlich verzeichnen. Die Bevölkerungszahl ist eher abnehmend. Dies lässt sich aber auf fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsgebiet zurückführen. Das erwähnte Defizit an (Wohn-)Bauflächen in Frechetsfeld trägt zur Abwanderung bei und verhindert wachsende Einwohnerzahlen.

Die Gemeinde Birgland geht künftig von einem positiven Trend der Einwohnerzahlen aus. Mit Blick auf die Zukunft lässt dies schlussfolgern, dass auch der Bedarf an Siedlungsflächen weiterwächst.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße, als die „Zahl der Personen je Haushalt, ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen. [...] Regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern in der Entwicklung der Privathaushalte sind im Wesentlichen durch die demografischen Strukturen und die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bedingt. Die Gesamtzahl der

Privathaushalte wird bis 2040 voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils + 7 %).<sup>1</sup>

Im Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord, Begründungskarte 1 – Raumgliederung, ist der Bereich bei Frechetsfeld bei der ökologisch-funktionellen Raumgliederung als Kategorie „III Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit (intensive agrarisch-forstliche Nutzung)“ dargestellt.

In der Zielkarte 1 – Raumstruktur, ist der Bereich als allgemein ländlicher Raum sowie Raum mit besonderem Handlungsbedarf kartiert. Gleiches geht aus der Strukturkarte zum LEP hervor. Hier gilt (aus dem Textteil des LEP):

„2.2.4 Vorrangprinzip: (Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- Der Verteilung der Finanzmittel

Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

Die Gemeinde Birgland liegt verkehrsgünstig und doch ruhig an der Bundesautobahn A6 von Nürnberg nach Prag und garantiert damit eine gute Verkehrsanbindung.

Der Standort ist demnach nicht zu vernachlässigen. Die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises und der Region ist insgesamt sehr positiv.

Für Frechetsfeld lässt sich außerdem festhalten, dass es keine bereits erschlossenen Parzellen oder sonstige Flächenpotentiale wie Leerstände oder anderweitig verfügbare Flächen im Ort gibt. Die vorgesehene wohnbauliche Erweiterungsfläche schließt direkt an bestehende Bebauung der Ortschaft Frechetsfeld an. Dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 wird entsprochen und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Im Ortsteil Frechetsfeld kann aufgrund der fehlenden Alternativen dem örtlichen Bedarf nur wie in der Begründung aufgezeigt, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nachgekommen werden.

Zielsetzung der Gemeinde Birgland ist es, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung weiter zu stärken. Auch im Ort Frechetsfeld besteht eine große Nachfrage nach Bauplätzen, vor allem für Einfamilienhäuser. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach (Wohn-)Bauflächen im Ort Frechetsfeld, also ein konkreter Bedarf an Siedlungsflächen. Die Erschließung des geplanten Baugebiets ist unkompliziert möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung ist vorgesehen. Um die weitere Entwicklung der Gemeinde zu unterstützen und der hohen Nachfrage gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat die

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis):  
[https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20\\_069\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html); abgerufen am 06.12.2023

Aufstellung des Bebauungsplans „Am Grabelweg“ als Allgemeines Wohngebiet. Im direkten Umgriff des geplanten Baugebiets ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Die geplanten Parzellen dienen in erster Linie zur Wohnraumschaffung für bereits am Ort ansässige Familien und Unternehmen, um Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und deren Abwanderung zu verhindern. Zusätzlicher Bedarf an Wohnungen ergibt sich aus dem jährlichen Auflockerungs- sowie Ersatzbedarf.

Für den Ortsteil Frechetsfeld kann der tatsächliche Bedarf – da rein örtlich begründet – nur über die tatsächlich vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen nachgewiesen werden.

Mit dem kommunalen Leerstandsmanagement hat die Gemeinde die Aktivierung vorhandener Potenziale zum Ziel. Diese Strategie befindet sich noch in Bearbeitung. Deshalb stehen für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen oder Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, ungenutzter und untergenutzter Gebäude, sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen bisher keine verlässlichen Daten für das gesamte Gemeindegebiet zur Verfügung.

Die Folgekosten der Bauleitplanung sollen in der Abwägung berücksichtigt werden. Das geplante Baugebiet wird über eine vorhandene namenlose Straße erschlossen. Diese zweigt vorher von AS 36 ab. Die geplanten Strukturen entstehen also im direkten Zusammenhang zum bereits zu unterhaltenen Ortsgebiet.

Zur weiteren Information kann der Folgekostenschätzer des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen werden.

Zusammenfassend ist nochmals hervorzugeben, dass in Frechetsfeld aktuell keine verfügbaren Wohnbauflächen vorhanden sind. Da alternativ auch keine geeigneten Flächen in einem bereits ausgewiesenen Misch- oder Gewerbegebiet zur Verfügung stehen und auch keine innerörtlichen Leerstände in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind, also der örtliche Bedarf an Wohnbauflächen nicht gedeckt ist, sieht die vorliegende Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein allgemeines Wohngebiet vor. Mit der vorliegenden Bauleitplanung stellt die Gemeinde die Versorgung mit Wohnraum im Ortsteil Frechetsfeld – entsprechend den vorliegenden Anfragen – sicher, ohne der Vitalisierung der Siedlungskerne entgegenzuwirken.



## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet nur Gebäude für eine entsprechende Nutzung zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 orientiert sich am derzeit üblichen Maß für allgemeine Wohngebiete im ländlichen Raum.

Nebenanlagen, Garagen und Carports dürfen nur in eingeschossiger Bauweise errichtet werden, um sich dem Hauptgebäude unterzuordnen und die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren.

### **3. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten. Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports müssen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

Die Baufenster sind unter Wahrung der vorhandenen Ansprüche der Ortsstruktur und Gestaltung angeordnet. Anforderungen, z.B. aus Gründen des Landschaftsbildes sowie der Ortsentwicklung sind hierbei berücksichtigt.

Für alle Bauflächen im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO. Die Offene Bauweise dient der Wahrung des ländlichen Charakters und fördert die Durchlässigkeit für Flora und Fauna.

### **4. Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Die zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebenanlagen darf eine hangseitige Bauhöhe von 4,50 Metern nicht überschreiten, um die nachbarschaftlichen Interessen zu wahren. Die Ermittlung erfolgt entsprechend der Bayerischen Bauordnung. Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ausgeschlossen sind jedoch die Biotopflächen.

Befindet sich eine Garage oder Nebenanlage innerhalb der Baugrenze und werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück eingehalten, ist eine Wandhöhe von maximal 4,50 m zulässig, da durch die Abstandsflächen zur Nachbargrundstücksgrenze der Nachbarschutz immer noch gewahrt wird.

Zudem ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fließenden Verkehr auf der Straße nicht zu behindern und die öffentliche Verkehrsfläche von Parkdruck zu entlasten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dies dient zur Reduzierung der im Straßenraum abgestellten Fahrzeuge. Ein Mindestabstand von 5,50 m von Garage zur öffentlicher Verkehrsfläche ist freizuhalten.

## **5. Baugestaltung, Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung sind bewusst locker gefasst, um dem jeweiligen Bauwerber ein möglichst breites Spektrum zu ermöglichen, andererseits jedoch auch den städtebaulichen Grundgedanken zu erhalten.

Um die Gebäude in die bestehende Topografie einzubinden, sind die Fußbodenoberkanten der Parzellen festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Einbindung des Gebäudes in das vorhandene Gelände und der Integration in das Ortsbild. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Um den späteren Bauwerber viele Gestaltungsmöglichkeiten zu ermöglichen unter Wahrung des dörflichen Charakters, sind alle Satteldächer zulässig. Allerdings sind die maximalen Wandhöhen und maximalen Dachneigungen festgesetzt, damit sich die zukünftige Bebauung in die umgebende Bebauung integriert und den städtebaulichen Kontext wahrt. Um die Nutzung erneuerbaren Energien aktiv auszubauen, ist die Festsetzung von Photovoltaikanlagen erwünscht. (siehe D Punkt 13). Flachdächer sind aufgrund der positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt zu begrünen.

Um einer flächensparenden Siedlungserweiterung Rechnung zu tragen, ist das Errichten von 2 Gebäuden innerhalb der Baugrenze zulässig.

Um die Ortscharakteristik zu wahren, ist die Festsetzung der Anpassung von Dächern der Nebenanlagen an die der Hauptgebäude getroffen worden. Flachdächer sind zu begrünen.

## **6. Verkehrsflächen**

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt über eine bestehende Straße, welche von der AS 30 abzweigt.

## **7. Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen einer Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Auf den privaten Parzellen ist je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, um die Durchgrünung mit Großgrün sicher zu stellen.

Zum Schutz des Kleinklimas sind Schottergärten nicht zulässig, sondern die Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

## **8. Einfriedungen**

Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum. Die Errichtung von Zäunen und eines Sichtschutzes ist zulässig. Die maximale Höhe des Zaunes oder des Sichtschutzes ist auf 1,50 m begrenzt. Die Errichtung eines Zaunsockels ist nicht zulässig, um für Kleinsäuger wie Igel eine Durchlässigkeit zu ermöglichen.

Durchgehende Drahtschotterkörbe als Einfriedung der Grundstücke sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

## **9. Gestaltung des Geländes**

Zur weitestgehenden Erhaltung des natürlichen Geländereiefs sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Stützmauern nur in begrenztem Umfang zulässig. Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00m und Abgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 2,00m bezogen auf die mittlere Verkehrsflächenanschnittshöhe zulässig. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern mit Vorpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 150cm sind zulässig. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen der Oberkanten der Fußbodenhöhen sind auf die vorhandene Topographie abgestimmt.

Um die Nachvollziehbarkeit der Geländemodellierung zu gewährleisten, sind entsprechende Schnitte im Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren vorzulegen. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

## **10. Oberflächenwasser, Entwässerung**

Zum Erhalt des natürlichen Wasserregimes sind im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatflächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem erfolgt die Sammlung des Niederschlagswassers auf Privatflächen mit Hilfe von Zisternen. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Zisternenpflicht und der damit verbundenen geringeren Einleitung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz minimiert.

Die Empfehlung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wird gewählt, um ein möglichst breitflächiges Versickern in die Bodenzone zu gewährleisten.

Auf den öffentlichen Flächen wird das Niederschlagswasser über ein Kanalsystem abgeleitet. Hierfür wird es einen Anschluss an den öffentlichen Kanal geben.

## **11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

## **12. Städtebauliches Konzept**

Der vorliegende Bauleitplan sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Westen von Frechetsfeld vor. Im Anschluss an die zu beplanende Fläche befindet sich bereits eine vorhandene Bebauung. Die Ausweisung von neuen Bauparzellen erfolgt entsprechend des konkreten Bedarfs an städtebaulich vertretbarer Stelle unter Beachtung der Ortstypik.

Der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplans gingen eine Ortsbesichtigung und eine Phase der Variantenfindung voraus.

## **13. Grünordnerisches Konzept**

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung und trägt dem grünordnerischen Konzept bei. Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und robusten Kultursorten orientiert, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung minimiert.

## **14. Artenschutz**

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Flächen als Ausweichquartier sind im Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit der geplanten Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung lokaler Populationen zu erwarten ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist demnach nicht zu erwarten. Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzrichtlinie) oder geschützte Biotop nach §30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

## **E) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) Rechnung getragen, welche die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Er soll den Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen festhalten und so die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen bilden, die in anderen Teilen der Begründung darzulegen sind. Er dokumentiert den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis und belegt, dass den verfahrensrechtlichen Anforderungen bei der Ausweisung nachgekommen wurde.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgt gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Ortes Frechetsfeld. Die genaue Lage und Abgrenzung sind den Ausführungen in der Begründung zu entnehmen.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Gebiet ohne Flächendefinition dargestellt.

Die geplante Festsetzung weist damit von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Somit ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach §8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Weitere Ausführungen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die Darstellung erfolgt in der Begründung des Bebauungsplans.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

<b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>		
<b>Inhalte</b>	<b>Vorhandene Quellen</b>	<b>Erstellte Unterlagen</b>
Emissionen	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan
Überlagerungseffekte		Grünordnungsplan
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an den Ortsbereich von Frechetsfeld.

Östlich besteht Wohnbebauung mit gliedernden Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die nördliche, westliche und südliche Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen, gliedernden Gehölzstrukturen sowie Waldflächen. Letztere sind mittels Wanderwege in der Umgebung gut angebunden. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich aber keine erkennbare Funktion auf.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Der Geltungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Einheit 081-A Hochfläche der Mittleren Frankenalb. Als potenziell natürliche Vegetation ist Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Christophskraut-Waldgersten-Buchenwald sowie punktuell Seggen-Buchenwald, Schwalbenwurz- und Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald angegeben. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)



Ausschnitt Luftbild (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2023)

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch menschliche Nutzung im Sinne von intensiv landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine versiegelte Lagerfläche, sodass sich auch hier keine wertvollen Strukturen dauerhaft entwickeln können.

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Biotope, kartiert als naturnahe Hecken bzw. magere Altgrasbestände und Grünlandbrachen, die Rückzugs- und Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.

Im Bearbeitungsraum sind Flächen nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG vorhanden. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Wertigkeit des Eingriffsbereiches mittel.

### **Spezielles Artenschutzrecht** (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Im Geltungsbereich ist vom Vorkommen von Vögeln auszugehen. Diese werden sich im Wesentlichen auf die Heckenstrukturen begrenzen. Von Bodenbrütern auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund der Nähe der Anpflanzungen und Gebäuden jedoch nicht auszugehen.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:

#### **Schädigungsverbot von Lebensstätten:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).

#### **Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### **Tötungs- und Verletzungsverbot:**

Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);
- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Es ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben berührt werden. Eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht erforderlich.



### 2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Schutzgut: Boden und Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und – eigenschaften	geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	Bebauungsplan
Versiegelungsgrad	Altlastenkataster	
Altlasten		

Der Untersuchungsraum befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Fränkische Alb (D61) in der Naturraum-Einheit Mittlere Frankenalb (81) und der Naturraum-Untereinheit lt. ABSP Hochfläche der Mittleren Frankenalb (81-A). (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 08.06.2021 keine Bodendenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet. Angrenzend befindet sich aber das Bodendenkmal D-3-6535-0044, Mesolithische Freilandstation. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

Nach der digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 ist am Untersuchungsstandort der Boden 10b, Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment) vorhanden.

Im östlichen Teilbereich befindet sich eine versiegelte Lagerfläche. Die Bodenfunktionen sind in diesem Bereich bereits dauerhaft beeinträchtigt. Im Wesentlichen werden die restlichen Flächen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Dazwischen finden sich zum Teil gliedernde Grünstrukturen, wie Hecken, die zur Regeneration de Bodenfunktion beitragen.

Die Ertragsfähigkeit des Bodens ist im nördlichen Teil des Planungsgebiets zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit einzustufen, während der südliche Teil zwischen geringer und geringster Ertragsfähigkeit liegt. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen vorhanden.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen. Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten.

Die Böden im Geltungsbereich sind von geringer Naturnähe, haben geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit gering.

Die Nährstoffverfügbarkeit am Standort ist als hoch einzustufen, das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen als mittel.

Grund- und Stau-/Haftwasser können Böden positiv oder negativ beeinflussen. Entscheidend ist, in welcher Tiefe Häufigkeit und Intensität das Wasser auftritt. Der Grundwasserstand befindet sich in einer Tiefe von mehr als 2 m. Stau- oder Haftnässe ist am ausgewählten Standort nach aktuellem Stand nicht zu erwarten.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

<b>Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser</b>		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Oberflächenwasser	Standortauskunft Wassergefahren (Umweltatlas Bayern)	
Grundwasserneubildung		

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets. Offene Gewässer oder Wasserschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Die südliche Hälfte des Geltungsbereiches befindet sich nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich.

Der Grundwasserspiegel ist jahreszeitlichen Schwankungen unterworfen. Die Schwankungsbreite wurde von der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet und damit auch in der jahreszeitlichen Niederschlagsverteilung und Verdunstung beeinflusst. Über Schwankungsbreiten des Grundwassers, Quellen oder Hangschichtenwasser liegen im Untersuchungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vom 27.11.2023 befindet sich der Wasserspiegel des großräumigen Karstgrundwassers auf ca. 465 m ü. NN und hat damit einen Flurabstand von mindestens 75 Metern.

Eine Teilfläche im Geltungsbereich ist als Lagerfläche versiegelt. In diesem Bereich ist der Abfluss von Oberflächenwasser sowie die Versickerung bereits verändert.

### 2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen	--	Grünordnungsplan
Frischlufzufuhr		
Kaltluftentstehungsgebiete		

Die mittlere Lufttemperatur im Sommerhalbjahr liegt bei ca. 12 bis 13°C, im Winterhalbjahr bei ca. 1 bis 2°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt sowohl im Sommer als auch Winter liegt bei >450 bis 500 mm.

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikeln zu binden und Immissionen zu mindern. Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Der Geltungsbereich ist nicht als kleinflächiges Belastungsgebiet einzustufen. Die zu beplanende Freifläche hat lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, aber keine überörtliche Funktion für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Die Frankenalb ist durch das Nebeneinander von Tälern, ackerbaulich genutzten Hochflächen und bewaldeten Kuppen geprägt. Allgemein weist dieses Landschaftsbild einen kleinräumigen Wechsel und eine Vielgestaltigkeit auf, die durch die zunehmende Intensivierung der Landwirtschaft bedroht ist.

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit den strukturgebenden Feldgehölzen bzw. Waldstrukturen sowie die Ortschaft Frechetsfeld.

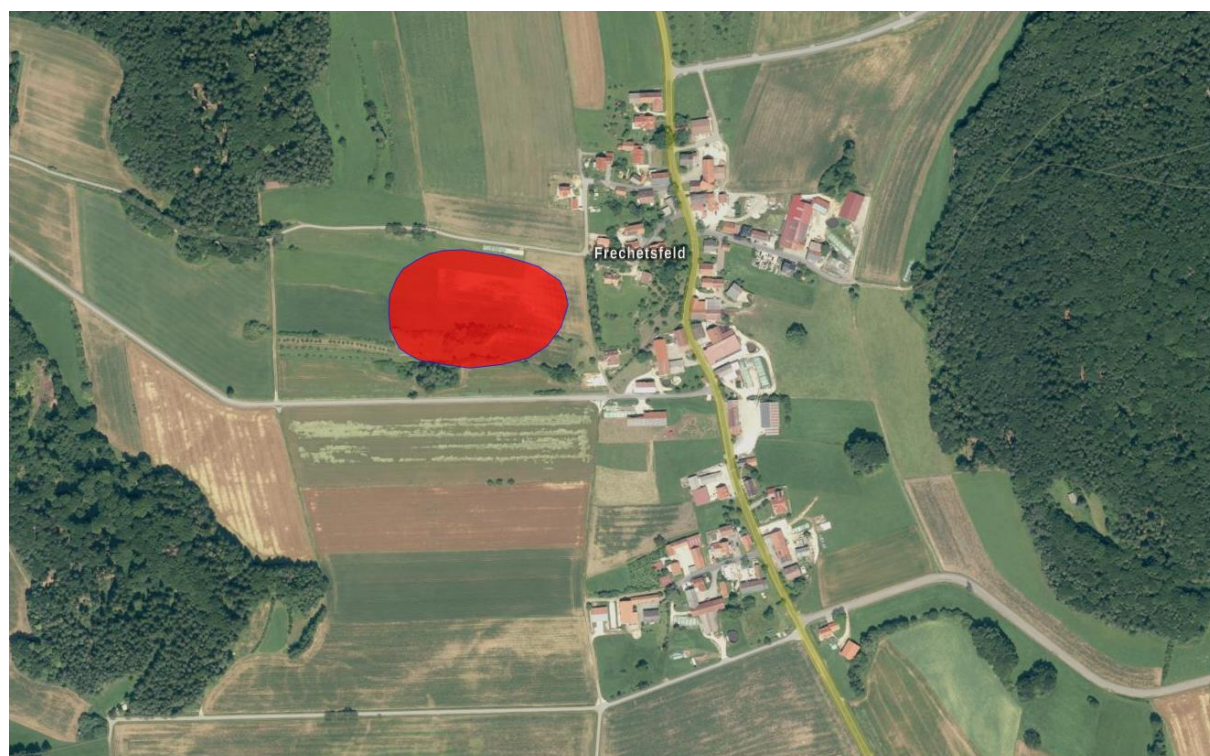
Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland. Allerdings ist das Plangebiet am äußersten Rand des LSG angesiedelt. Die Gemeinde Birgland beantragt eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Entsprechend der Landschaftsbildqualität ist die Erholungseignung einzustufen. Eine Erschließung des unmittelbaren Gebietes durch einen Weg ist gegeben. Dieser ist allerdings nicht als Wanderweg kartiert. Der Bereich selbst ist für die landschaftsgebundene Erholung als Teil des Gesamtbildes von geringer Bedeutung.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmaldaten (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)	

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 03.08.2023 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet. Angrenzend befindet sich aber das Bodendenkmal D-3-6535-0044, Mesolithische Freilandstation.



*Ausschnitt Bodendenkmäler (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023)*

### **2.1.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Gebiet wie gewohnt weiter genutzt werden. Es würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten erfolgen. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Flächen weiterhin wie bisher genutzt würden. Auch für die anderen Schutzgüter würden sich keine Veränderungen ergeben.

Das Defizit an wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsgebiet bliebe ebenfalls bestehen.

## **2.2 Prognose über die Auswirkung auf die Schutzgüter**

### **2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Auswirkungen**

Durch die Realisierung des Baugebietes werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweisen. Insofern stellt die vorgesehene Bebauung nur in kleinen Teilen eine Verschlechterung für die biologische Vielfalt dar. Im nördlichen Teilbereich sind zwei Biotop, naturnahe Hecken zum Teil mit mageren Altgrasbeständen, vorhanden. Bei dem Biotop handelt es sich um magere Altgrasbestände und Grünlandbrache. Weiterhin finden sich naturnahe Hecken und mesophiles Gebüsch. Diese Bereiche liegen zwar im Geltungsbereich, allerdings außerhalb der Baufenster.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust durch Überbauung und Umbruch können benachbarte Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Effekte wie Verlärmung, Beschattung, Veränderungen des Kleinklimas etc. beeinträchtigt werden.

Baubedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Nachdem der Geltungsbereich in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, wird ein Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde Birgland gestellt.

Mittelfristig ist nach entsprechender Entwicklungszeit der Begrünungsmaßnahmen damit zu rechnen, dass für mehr als das typischerweise in durchgrüntem Siedlungen vorkommende Artenspektrum geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden.

#### **Ergebnis**

Entsprechend den obigen Ausführungen zum speziellen Artenschutzrecht werden insgesamt keine Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):</b>
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

## 2.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

### Auswirkungen

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den Flächen im Geltungsbereich sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§1 Abs. 5 BauGB sowie §1a Abs. 2) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im siedlungsnahen Bereich bebaubar gemacht. Die zu beplanende Fläche grenzt an bestehende Bebauung an. Es handelt sich damit um eine Nutzungsintensivierung, eine Nachverdichtung wird gefördert und der Bodenschutzklausel Rechnung getragen. Eine Teilfläche im Geltungsbereich ist zum aktuellen Zeitpunkt bereits versiegelt.

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kann durch diese Planung deshalb entsprochen werden.

Versiegelung hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Siedlungsklima und es gehen praktisch alle Bodenfunktionen verloren (Puffer-, Regelungs-, Lebensraumfunktion und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

### Vermeidungsmaßnahmen (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen werden ergriffen, um die Auswirkungen zu reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und die Verwendung von

versickerungsfähigen Belägen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch eine Aufwertung geeigneter Flächen.

### **Ergebnis**

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche und die Versiegelung kann ausgeglichen werden.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Boden und Fläche:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## **2.2.3 Schutzgut Wasser**

### **Auswirkungen**

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.

Es kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei den Erschließungsmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist jedoch auf Grund des teilweisen leicht geneigten Geländes von Norden nach Süden nicht grundsätzlich auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen ist den Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. dem wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatz des § 1 WHG in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen. Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offenliegendem Boden zu rechnen.

### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Die vorgeschriebene Zisternenpflicht für die Grundstückseigentümer trägt dazu bei. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Zudem wird empfohlen, die Beläge für Carports/Garagen und für Freisitze aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Außerdem tragen Festsetzungen zur Durchgrünung zur Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Versiegelung bei Einhaltung der Verminderungsmaßnahmen Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit



## **2.2.4 Schutzgut Luft/Klima**

### **Auswirkungen**

Die Versiegelung von Flächen führt grundsätzlich zu einer Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Es besteht auf Grund des ländlichen Charakters des Umfelds jedoch keine Gefahr der Überhitzung oder der Ausbildung von Wärmeinseln, die Frischluftversorgung ist gesichert. Deshalb ist der Geltungsbereich als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn einzustufen.

Luftgetragene Immissionen (Lärm, Schadstoffe) werden im Umfeld durch die Bebauung und den damit im Zusammenhang stehenden Verkehr geringfügig erhöht.

### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Luft festzustellen. Für das Schutzgut Klima sind allenfalls keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

## **2.2.5 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld zwar vorhanden, werden aber vom Eingriff nicht berührt.

## **2.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholung**

### **Auswirkungen**

Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabensbereich grundlegend.



Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bestehender baulicher Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe von geringer Bedeutung. Außerdem trägt die topographische Situation dazu bei, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild teilweise minimiert werden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

#### **Ergebnis**

Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **2.2.7 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

#### **2.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

##### **Auswirkungen**

Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Bereich in räumlicher Nähe zu bestehenden Gebäuden aufgefüllt.

Durch die Ausweisung von neuen Baugebieten sind in der Regel geringe Auswirkungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben, insbesondere bei Bereichen für Allgemeines Wohnen. Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Beim Aspekt „Wohnen“ ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfelds relevant. Beim Aspekt „Erholung“ sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positive Wirkung siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend. Der Geltungsbereich hat Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse im anschließenden Baugebiet sowie innerhalb des Baugebiets. Für die übergeordnete Erholung oder den Tourismus weist der Bereich keine erkennbare Funktion auf.

Gerade während der Bauphase ist mit baubedingten Belastungen durch den Baustellenbetrieb und dem damit zusammenhängenden Fahrverkehr zu rechnen (Lärm,

Staub, optische Reize). Sie werden als unerheblich eingestuft, da sie zeitlich begrenzt auftreten und sich nicht nachteilig auf Wohn- und Erholungsfunktionen sowie das Wohlbefinden und die Gesundheit auswirken.

Mit der Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen gehen siedlungsnahe Freiflächen verloren, die allerdings durch die Nutzung als Ackerland auch bisher nicht frei zugänglich waren. Aufgrund der geringen Ausdehnung, Lage und Strukturierung ist die Bedeutung des Gebiets selbst für Freizeit und Erholung der Bevölkerung als gering einzustufen.

#### **Vermeidungsmaßnahmen** (s.a. unten)

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind lediglich gering bis nicht erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **2.2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden keine Bodendenkmäler vermutet. Es sind auch keine anderen Sachgüter wie Baudenkmäler von der geplanten Bebauung betroffen.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

#### **2.2.10 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben so weit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Baugebiets einzuhalten sind.

#### **2.2.11 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet ist gewünscht. Die effiziente Nutzung von Energie kann nicht faktisch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Die gültige Gesetzgebung im Hinblick auf Gebäudekonstruktion ist jedoch einzuhalten.

### **2.2.12 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der beplante Bereich ohne Flächendefinition dargestellt (vgl. B) 3. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen). Diese Darstellung wird für den gesamten Geltungsbereich auf Fläche für Allgemeines Wohngebiet geändert.

### **2.2.13 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung des Baugebietes entstehen Auswirkungen auf die Luftqualität im unmittelbaren Planungsbereich, da von den zu errichtenden Anlagen möglicherweise Luftemissionen ausgehen können. Der Bereich ist jedoch nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

### **2.2.14 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Das Planungsgebiet befindet sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs. Es wird nicht mit zusätzlichen Auswirkungen gerechnet, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB und Anlage 1 Abs. 2e BauGB). Weder in der Bauphase noch in der Betriebsphase sind in Hinsicht auf Katastrophen und schwere Unfälle (bezogen auf die Schutzgüter) zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## **2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Nach der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des §14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch der Betriebsphase.

Die Maßnahmen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert und tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen bei. Die verbleibenden, unvermeidlichen Auswirkungen können durch interne Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

#### **2.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen hochwertige oder gesetzlich geschützte Biotope. Diese werden jedoch von dem Eingriff nicht berührt, da sie außerhalb der Baufelder liegen!

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Högenbachtal, Lichtenegg, Beselberg mit westlichem Birgland. Allerdings ist das Plangebiet am äußersten Rand des LSG angesiedelt. Die Gemeinde Birgland beantragt eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt.

Im Zuge der Erschließung sind Versorgungsleitungen und Wege zu bündeln.

#### **2.3.1.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt.

Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden.

Auf Grund der verdichteten Bebauung erfolgt ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert.

Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen.

Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

### **2.3.1.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht sowie die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten.

### **2.3.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die Standortwahl ist die Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Elementen bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Der gewählte Standort befindet sich abseits von naturnahen Gewässerufeln, markanten Einzelstrukturen des Reliefs, Waldrändern und Baumgruppen oder Baumreihen. Hecken und Gebüschgruppen liegen zwar innerhalb des Geltungsbereiches, werden aber nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild, wie dem Wegfall von einzelstehenden Bäumen.

### **2.3.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Standortwahl wurden kleinklimatisch bedeutsame Flächen bereits von vornherein ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer maximalen Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen reduziert, ebenso durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung.

## **2.3.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Wohnen, 2021) durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der theoretische Flächenzustand (Ackerland bzw. bachgefallenes Grünland) vor Beginn der Maßnahmen.

### **2.3.2.1 Bestandsaufnahme**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser hat der Bebauungsplan trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen. Die

Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021.

Die Bewertung der Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft wird durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) vorgenommen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt gehen von der Inanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Boden aus.

Die Einordnung der von Eingriffen betroffenen Flächen erfolge entsprechend der Bestandsaufnahme.

Der Zustand der bereits versiegelten Sonderfläche für Land- und Energiewirtschaft wird als Eingriffsneutral eingestuft und deshalb nicht weiter betrachtet.

Der Zustand des restlichen Plangebiets wird nach den Bedeutungen der Schutzgüter in folgende Kategorien eingestuft:

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	<u>Arten und Lebensräume</u>	Intensiv bewirtschaftete Äcker bzw. brachgefallenes Intensivgrünland	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
2	<u>Boden</u>	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung Kategorie II unterer Wert
3	<u>Wasser</u>	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserabstand	Geringer Bedeutung Kategorie II unterer Wert
4	<u>Klima und Luft</u>	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung Kategorie I oberer Wert
5	<u>Landschaftsbild</u>	Ortsabrundungen, vor allem bei stark überprägten dörflichen und städtischen Siedlungsteilen mit heterogenen Bauformen	geringe Bedeutung Kategorie I unterer Wert

s. Teil A Bewertung des Ausgangszustandes, Leitfaden

Die als landwirtschaftliche Fläche genutzten Bereiche sind gemäß Liste 1a des Leitfadens als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I, Oberer Wert, eingestuft.

### 2.3.2.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der Schutzgüter

abhängig. Auch die Ausgestaltung der geplanten Bebauung beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigung auf Natur und Landschaft überschlägig auch dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Bei geringer und mittlerer Bedeutung kann deshalb als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl angesetzt werden. Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu Baugrundstücken gehören.

Beeinträchtigungsfaktor
GRZ = 0,4

### 2.3.2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



	Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm		
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau)</li> <li>- Geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse</li> <li>- Höhere Bebauung (höhere GFZ)</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen</li> <li>- Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
	<p>Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- effiziente interne und externe Verkehrserschließung</li> <li>- effiziente technische Infrastruktur</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
	<p>Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
Wasser	<p>Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht zutreffend
	<p>Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<p>Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder – einzelnstehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Vermeidungsmaßnahmen ohne Anrechnung beim Planungsfaktor*

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)		
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Vermeidungsmaßnahme mit Anrechnung beim Planungsfaktor*

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
<b>Parzelle 1</b>				
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	901 m <sup>2</sup>	2	0,4	721 WP
Summe Parzelle 1:				721 WP
<b>Parzelle 2</b>				
Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versiegelt, P411	261 m <sup>2</sup>	0	0,4	0 WP
Intensivgrünland, brachgefallen, G12	831 m <sup>2</sup>	5	0,4	1.662 WP
Summe Parzelle 2:				1.662 WP
<b>Parzelle 3</b>				
Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation, A11	1.209 m <sup>2</sup>	2	0,4	967 WP
Summe Parzelle 3:				967 WP
<b>Summe gesamt:</b>				<b>3.350 WP</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
s.o.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		Festsetzung in BBP	
Summe (max. 20%)				10%
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>				<b>3.015 WP</b>

#### *Ermittlung Ausgleichsbedarf Schutzgut Arten und Lebensräume*

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigung der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Flächen, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls ist im Umweltbericht begründet dargelegt.

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Landschaftsbild** wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzlicher Ausgleichsbedarf

zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

Der Wegfall von zwei Einzelbäumen im Geltungsbereich der Parzelle 2, wird mit der Festsetzung 8.2 (Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Pflanzqualität und Arten lt. Artenliste) ausgeglichen.

Außerdem ist entlang des südlichen und westlichen Bereichs der Parzelle 3 eine Ortseingrünung aus klein- oder mittelgroßen Stadtbäumen und einer Hecke vorgesehen, die einen Übergang zur angrenzenden freien Landschaft bildet. Im Osten schließt die bestehende Bebauung an.

Durch die Lage am bisher nicht eingegrüntem Ortsrand erfolgt kein relevanter Eingriff in das Landschaftsbild. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild.

#### **2.3.2.4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept**

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt. Im Folgenden werden die Ausgleichsmaßnahmen beschrieben:

##### **Maßnahme A1:** Entwicklung von Extensivgrünland

Entwicklungsziel:     Entwicklung von Extensivgrünland  
                                  Artenanreicherung des Gebiets

##### Herstellung

Vor der Ansaat scharfes Abmähen/vertikutieren der Fläche, streifenweiser Umbruch. Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung. Bei der Ansaat ist Regio - Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

##### Pflege von Extensivgrünland:

Der Aufwuchs ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Etwa drei Viertel der Fläche ist zweischürig zu mähen (in den ersten fünf Jahren: erster Schnitt ab 15. Juni, anschließend erster Schnitt ab 1. Juli, zweiter Schnitt ab 15. August), das verbleibende Viertel einschürig (ab 15. August). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit Schafen und/oder Ziegen zulässig. Es sind zwei bis vier Weidedurchgänge durchzuführen, die Weidetiere dürfen sich nicht dauerhaft auf der Ausgleichsfläche aufhalten. Die Fläche darf nicht vollständig zum gleichen Zeitpunkt beweidet werden. Der Einsatz von Düngern oder Pestiziden ist unzulässig.

##### **Maßnahme A2:** Flächeneingrünung mit Heckenpflanzung/Einzelgehölzen

Entwicklungsziel:     Einbindung der Anlage in die Landschaft mittels standortgerechter Gehölzstrukturen

### Artenanreicherung des Gebiets

#### Herstellung:

Bepflanzung der Ausgleichsfläche mit Hecken in den Randbereichen des Planungsgebiets.

Die Gehölze müssen aus autochthoner Anzucht des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ stammen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. entsprechen (Mindestqualität: v.Str., H 60-100 cm). Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

#### Artenliste:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### Pflege der Hecken:

In den ersten drei Jahren sind die Heckenbereiche auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten.

Im weiteren Anschluss ist ein abschnittsweises „Auf den Stock setzen“, im Abstand von mindestens 7 Jahren möglich. In den auf den Stock gesetzten Bereichen sind Überhälter in Form von einzelnen Bäumen bzw. Sträuchern zu belassen. Das Schnittgut ist aus dem Heckenbereich zu entfernen. Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

**Maßnahme A3:** Entwicklung von Streuobstbeständen im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Entwicklungsziel: Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland, junge bis alte Ausbildung

#### Herstellung:



Anpflanzung von 3 heimischen Obstbäumen je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche, alte regionale Sorten, Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm.

Artenauswahl für die Streuobstwiese, 3xv, mB, StU 10-12 cm

Baum mit baumschonenden Anbindematerial im Bereich von 10-20 cm unterhalb der Krone und mit einem Abstand von ca. 10 cm zwischen Pfahl und Baum anbinden.

Eine Liste für die zu verwendenden Obstgehölze liegt im Anhang bei. Es handelt sich hierbei um eine Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach. Aus dieser Liste sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

Ansaat von Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut.

Dauerhafte Markierung der Ausgleichsflächen mit Eichenpflocken

#### Pflege von Streuobstbeständen:

Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziel (Voraussichtliche Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielbiotops B441: 10-30 Jahre nach Bayerisches Landesamt für Umwelt (2006)):

Qualifizierter Erziehungsschnitt der Obstbäume innerhalb der ersten 7 Jahre zum Kronenaufbau notwendig.

Stammschutz (vor Wildverbiss und Fegeschäden, gegen Sonnenbrand, Frostschäden und Schäden beim Mähen) für mindestens 5 Jahre. Bei einer Beweidung der Pflanzfläche sind an die jeweilige Tierart angepasste Baumschutzmaßnahmen notwendig.

Ausmähen der Pflanzscheiben 2 x jährlich

Im ersten Standjahr Baum regelmäßig wässern. In Abhängigkeit von der Niederschlagsmenge bis zu zweimal pro Monat. Im zweiten und dritten Standjahr nach Bedarf.

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.

Ausbildung von Saumstrukturen in Richtung der Grenzen des Geltungsbereichs mit einer Breite von ca. 1,50 m, abschnittsweise Mahd dieser im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus zur Steigerung der ökologischen Vielfalt,

Mähgutabfuhr

Der Zeitraum für diese Pflegemaßnahme beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar.

Erhaltungs-/Unterhaltungspflege:

Kronenpflegeschnitt alle 5 Jahre

Mahd des Extensivgrünlands 2x jährlich, 1. Schnitt nicht vor Mitte Juni, max. 80% der Fläche zum gleichen Zeitpunkt, die restlichen Flächen mind. 4 Wochen zeitversetzt.

Saumstrukturen: Abschnittsweise Mahd im Herbst in einem zwei- bis dreijährigen Turnus, max. 50 % der Fläche zum gleichen Schnittzeitpunkt.

Mähgutabfuhr

#### Pflegekontrolle, Dauer 25 Jahre,

Kontrolle alle 2 Jahre:

- Pflegezustand
- Störzeigerkontrolle

### **2.3.2.5 Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung**

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des

Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft abdecken.

Für das Landschaftsbild ist die Ableitung der Art und des Umfangs der Maßnahmen grundsätzlich gesondert darzulegen, wobei die Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neugestaltung des Landschaftsbildes grundsätzlich auch multifunktional wirken können. Der Ausgleichsumfang für flächenbezogene bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)	
<b>Parzelle 1</b>										
<b>A1</b>	A11	Ackerland, intensiv genutzt	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	48	6	288 WP	
<b>A2</b>	A11	Ackerland, intensiv genutzt	2	B112	Mesophiles Gebüsche/Hecken	10	73	8	584 WP	
<b>Parzelle 2</b>										
<b>A3</b>	G12	Intensivgrünland, brachgefallen	5	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	12	11*	250	6	1.500 WP
<b>Parzelle 3</b>										
<b>A1</b>	A11	Ackerland, intensiv genutzt	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	153	6	918 WP	
<b>A2</b>	A11	Ackerland, intensiv genutzt	2	B112	Mesophiles Gebüsche/Hecken	10	230	8	1.840 WP	
Summe Ausgleichsumfang im Wertpunkten									5.130 WP	

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	5.130 WP
Summe Ausgleichsbedarf	3.015 WP
Differenz	2.115 WP

#### *Bewertung des Ausgleichsumfangs*

\* Gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erfolgt für die Ermittlung des Prognosewerts nach 25 Jahren ausgehend vom Ausgangszustand ein Abschlag von 1 WP, da es sich um einen Biotop- und Nutzungstypen mit einer Wiederherstellbarkeit/Ersetzbarkeit von 4 (26-79 Jahren) handelt.

Nach Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes in Höhe von 3.015 Wertpunkten und -umfangs in Höhe von 5.130 Wertpunkten wird deutlich, dass der erforderliche Ausgleich vollständig innerhalb der Projektfläche, sogar mit einem Überschuss von 2.115 Wertpunkten, realisiert wird.

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden unter Punkt 2.3.2.4 - Auswahl von geeigneten Ausgleichmaßnahmen/Maßnahmenkonzept - näher benannt sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **2.3.2.6 Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

#### **Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung:**

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Amberg-Sulzbach die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

#### **Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen:**

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Birgland befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist ggf. durch die Kommune zu veranlassen.

#### **Allgemeine Hinweise zur Ausführung**

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierunter fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen (temporäre Zäunung zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

### **2.3.2.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung (Monitoring)**

Nach §4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

## **3. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten, diese wurden bereits in der Begründung zum Bebauungsplan diskutiert.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um eine durchschnittliche Inanspruchnahme von Flächen handelt, sind weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt unwahrscheinlich. Daher ist der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt. Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten. Ausnahmen bilden lediglich das Landschaftsbild. Der Untersuchungsraum ist bei diesen Schutzgütern entsprechend weiter gefasst.

Die Bestandserhebung erfolgt durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde und eigenen Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden nachträglich mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten ist nicht zu erwarten.

Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dreistufige Bewertung wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Bei der Bewertung der Eingriffsfolgen wird unterschieden in „nicht erheblich“ oder „erheblich“. Erhebliche Eingriffsfolgen werden in drei Stufen kategorisiert: Die Eingriffserheblichkeit ist „gering“, „mittel“ oder „hoch“; sind die Auswirkungen nicht erheblich, das Schutzgut also nicht betroffen, so lautet die Bewertung „nicht betroffen“ oder „nicht erheblich“.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken sind derzeit nicht bekannt.

#### **4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr.	Schutzgut	Beschreibung
1	<u>Mensch/ Gesundheit</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen wird überprüft.</li> </ul>
2	<u>Tiere und Pflanzen</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> <li>○ Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.</li> </ul>
3	<u>Boden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
4	<u>Wasser</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
5	<u>Luft/ Klima</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Kommune, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Kommune, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>
6	<u>Landschaft/ Erholung</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind.</li> <li>○ Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben.</li> </ul>

7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich</li></ul>
8	<u>Fläche</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzung insbesondere zur Flächenversiegelung bzw. GRZ wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.</li></ul>



## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Birgland plant die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Grabelweg“ in Frechetsfeld. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,50 ha.

Durch die Ausweisung des Gebietes entsteht eine wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit für die Ortschaft Frechetsfeld.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplanes zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Ausweisung im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von intensiv bewirtschafteter Ackerfläche, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen, bestehende Biotope bleiben unberührt	mittel
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechselwirkungen	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich

zwischen den Schutzgütern		
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

## F) Quellen

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ  
FIN-WEB  
abgerufen: 03.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
Denkmaldaten  
abgerufen: 03.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Umweltatlas Bayern  
abgerufen: 03.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS 3.0  
abgerufen: 08.08.2023

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Augsburg 2006

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT  
Bayern-Atlas  
abgerufen: 03.08.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND  
VERBRAUCHERSCHUTZ  
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung  
(BayKomV), Stand 28.02.2014 mit redaktion. Änderungen von 31.03.2014  
abgerufen: 22.08.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT  
Landesentwicklungsprogramm Bayern  
abgerufen: Stand 03.08.2022

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Rauminformationssystem Bayern (risby online)  
Stand: 06.04.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR  
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der  
Bauleitplanung. Ein Leitfaden.  
Dezember 2021

GEMEINDE BIRGLAND  
Flächennutzungsplan

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNEREN,  
FÜR BAU UND VERKEHR  
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der  
Bauleitplanung  
2. Auflage, Januar 2007

REGIERUNG OBERPFALZ  
Regionalplan Region Oberpfalz Nord  
abgerufen: 03.08.2023

## **G) Anhang**

Obstsortenempfehlungsliste für den Landkreis Amberg-Sulzbach

## **H) Impressum**

Auftraggeber:

Gemeinde Birgland

1. Bürgermeisterin Frau Bachmann

Landkreis Amberg-Sulzbach

Am Dorfplatz 5, 92278 Illschwang

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

09661/10470

[www.neidl.de](http://www.neidl.de)

